



## **MUNICIPALIDAD DE FUNES**

SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO

DEPARTAMENTO DE OBRAS PARTICULARES



# **INSTRUCTIVO OBRAS PARTICULARES**

## ÍNDICE

1- Introducción.....	5
2 - Solicitud de permisos de obra nueva, ampliación, demolición y/o registro.....	5
3- Documentación requerida para trámite online.....	5
3-1 Permiso de obra nueva.....	5
3-2 Ampliación sin final.....	6
3-3 Ampliación con final.....	6
3-4 Registro de edificación.....	6
3-5 Demolición.....	7
4- Signos convencionales.....	7
5- Inscripción profesional.....	8
6- Documentación impresa requerida para la presentación de planos en la oficina de obras particulares luego de la resolución del trámite online.....	8
7- Tasas.....	9
8- Cartel profesional reglamentario.....	9
9- Final de obras.....	9
10- Superficies edificables.....	10
10-1 Índices edificios.....	10
10-2 Retiros obligatorios o servidumbre de jardín.....	11
10-3 Alturas máximas.....	11
10-4 Centros de manzana.....	12
10-5 Construcciones sobre ejes medianeros y distancias mínimas.....	14
10-5 Piscinas y espejos de agua .....	14
11- Línea municipal y línea de edificación.....	14
12- Iluminación y ventilación.....	14
13- Ochavas.....	14
14- Ecología.....	15
15- Locales comerciales y oficinas.....	15
16- ORDENANZA Nº 288/85 - PLAN REGULADOR.....	16
16-1 Normas de edificación según áreas y sectores urbanos.....	16
16-1-1 Ejes área central.....	16
16-1-2 Área central.....	17
16-1-3 Área norte.....	18



---

16-1-4 Área residencial 3.....	19
16-1-5 Área residencial 4.....	20
16-1-6 Área norte 2-3.....	21
16-1-7 Área norte 2-3 – Ordenanza 1356/20.....	21
17-2 Construcción de aceras según áreas y sectores urbanos.....	23
18-3 Dársenas de estacionamiento.....	26
19-4 Generalidades.....	26

## **1- INTRODUCCIÓN**

El presente instructivo se ajusta al Plan Urbanístico Regulador de la ciudad de Funes, Ordenanza N° 288/85 y sus modificatorias, que se encuentran en plena vigencia.

Según la ordenanza N° 1463/21, se aplica en la jurisdicción de la Ciudad de Funes el Reglamento de Edificación de la ciudad de Rosario (Ordenanza N° 04975/90 y sus modificatorias) cuando no se contradiga o contraponga, parcial o totalmente, al Plan Urbanístico Regulador de la ciudad de Funes.

## **2- SOLICITUD DE PERMISOS DE OBRA NUEVA, AMPLIACIÓN, DEMOLICIÓN Y/O REGISTRO**

Se realizará únicamente a través del sistema [www.tramitesonline.org.ar/funes](http://www.tramitesonline.org.ar/funes) para todos los profesionales habilitados. Los archivos deberán ser adjuntados en formato PDF únicamente (hasta 300 dpi) con la denominación correspondiente.

## **2- DOCUMENTACIÓN REQUERIDA PARA EL TRÁMITE ONLINE**

### **2-1 PERMISO DE OBRA NUEVA**

- Plano de mensura, reválida de mensura o certificado de verificación de límites y amojonamiento con la aprobación y el sellado correspondiente de la Municipalidad de Funes.
- Certificación de aportes profesionales del colegio interviniente.
- Recibo de TGI (Tasa General de Impuestos) donde se pueda visualizar correctamente el número de cuenta, sección, manzana y lote.
- Legajo de arquitectura: plantas (orientadas con el Norte hacia arriba), dos cortes, vista principal en escala 1:50, fachada sobre la calle en escala 1:100 (dos para lotes en esquina), esquema de superficies en escala 1:200 acotado, planta de estructuras, planillas de cálculos de estructuras, planilla de iluminación y ventilación y rótulo reglamentario completo (disponible en [https://www.funes.gob.ar/ciudad/obras/obras\\_particulares](https://www.funes.gob.ar/ciudad/obras/obras_particulares)).
- Legajo de instalaciones sanitarias: plantas y corte/s de las instalaciones pluviales, cloacales, agua fría y caliente y rótulo reglamentario completo. Utilizar color bordó para la instalación cloacal primaria, marrón para la instalación cloacal secundaria, amarillo para pluvial y rojo y azul para agua fría y caliente.

## **2-2 AMPLIACIÓN SIN FINAL**

- Plano anterior completo escaneado con el sello de aprobación de la Municipalidad de Funes.
- Certificación de aportes profesionales del colegio interviniente.
- Recibo de TGI (Tasa General de Impuestos) donde se pueda visualizar correctamente el número de cuenta, sección, manzana y lote.
- Legajo de arquitectura: plantas, dos cortes, fachada principal en escala 1:50 (dos para lotes en esquina), esquema de superficies en escala 1:200 acotado, planta de estructuras, planillas de cálculos de estructuras de H°A°, metálicas o de madera (losas, vigas, columnas, fundaciones) planilla de iluminación y ventilación y rótulo reglamentario completo.
- Legajo de instalaciones sanitarias: plantas y corte/s de las instalaciones pluviales, cloacales, agua fría y caliente y rótulo reglamentario completo.

## **2-3 AMPLIACIÓN CON FINAL**

- Plano anterior completo escaneado con el sello de aprobación de la Municipalidad de Funes.
- Certificado de final de obras del permiso o registro anterior escaneado con el sello de aprobación de la Municipalidad de Funes.
- Certificado de verificación de límites y amojonamiento para ampliaciones de más de 25,00 m2 cubiertos sobre medianeras.
- Certificación de aportes profesionales del colegio interviniente.
- Recibo de TGI (Tasa General de Impuestos) donde se pueda visualizar correctamente el número de cuenta, sección, manzana y lote.
- Legajo de arquitectura: plantas, dos cortes, fachada principal en escala 1:50 (dos para lotes en esquina), esquema de superficies en escala 1:200 acotado, planta de estructuras, planillas de cálculos de estructuras de H°A°, metálicas o de madera (losas, vigas, columnas, fundaciones) planilla de iluminación y ventilación y rótulo reglamentario completo..
- Legajo de instalaciones sanitarias: plantas y corte/s de las instalaciones pluviales, cloacales, agua fría y caliente y rótulo reglamentario completo..

## **2-4 REGISTRO DE EDIFICACIÓN**

- Plano anterior completo escaneado con el sello de aprobación de la Municipalidad de Funes si lo hubiere.
- Certificación de aportes profesionales del colegio interviniente.

- Certificado de final de obras del permiso o registro anterior escaneado con el sello de aprobación de la Municipalidad de Funes.
- Recibo de TGI (Tasa General de Impuestos) donde se pueda visualizar correctamente el número de cuenta, sección, manzana y lote.
- Legajo de registro: plantas, dos cortes, fachada principal en escala 1:100 (dos para lotes en esquina), esquema de superficies en escala 1:200 acotado y rótulo reglamentario completo (ver en menú "principal"). Dentro del mismo plano se indicará la instalación sanitaria visible: cámaras, pozo absorbente, artefactos, perforación semi surgente, etc.

## **2-5 DEMOLICIÓN**

- Plano anterior completo escaneado con el sello de aprobación de la Municipalidad de Funes.
- Certificado de final de obras del permiso o registro anterior escaneado con el sello de aprobación de la Municipalidad de Funes con aportes definitivos.
- Certificación de aportes profesionales del colegio interviniente.
- Recibo de TGI (Tasa General de Impuestos) donde se pueda visualizar correctamente el número de cuenta, sección, manzana y lote.
- Legajo de demolición: plantas, dos cortes, fachada principal en escala 1:100 (dos para lotes en esquina), esquema de superficies en escala 1:200 acotado y rótulo reglamentario completo..

## **3- SIGNOS CONVENCIONALES**

Existente: los espesores de los muros y techos serán rellenados en negro

Obra nueva: los espesores serán rellenados con puntos

Demolición: los espesores serán con doble traza = = =

Registro: rayado a 45°

Las construcciones de madera, hierro y hormigón no se distinguirán con colores, sino indicando con una leyenda en la planta, la denominación correspondiente.

En los planos sanitarios las instalaciones deben graficarse con línea continua y con los siguientes colores: bordó para la instalación cloacal primaria, marrón para la instalación cloacal secundaria, amarillo para pluvial y azul y rojo para agua fría y caliente respectivamente.

#### **4- INSCRIPCIÓN PROFESIONAL**

El profesional deber estar inscripto en Obras Particulares previo a la presentación de las carpetas con los planos impresos. El trámite se realiza en forma presencial y debe presentar la certificación de habilitación profesional emitida por colegio interviniente firmada y sellada.

Costo del trámite: consultar monto actualizado.

#### **5- DOCUMENTACIÓN IMPRESA REQUERIDA PARA LA PRESENTACIÓN DE PLANOS EN LA OFICINA DE OBRAS PARTICULARES LUEGO DE LA RESOLUCIÓN DEL TRÁMITE ONLINE**

##### Carpeta N°1:

- Certificación de aportes profesionales.
- Historial del trámite online.
- Recibo de pago de la tasa de edificación, registro o demolición (se realiza al momento de presentar las carpetas).
- Libre multas.
- Legajo de arquitectura y estructura: una copia en vegetal y dos copias en papel común.
- Legajo de instalaciones sanitarias y de electricidad (en caso de ser requerida): una copia en vegetal y una copia en papel común.

##### Carpeta N°2:

- Legajo de arquitectura y estructura: dos copias en papel común.
- Legajo de instalaciones sanitarias y de electricidad (en caso de ser requerida): una copia en papel común.

La documentación debe estar debidamente encarpetaada con nepaco y en el orden descripto para cada carpeta. Tanto las carpetas, como los planos, deben poseer el rotulo completo y firmados tanto por los profesionales, como por los propietarios.



## **6- TASAS (ordenanza 1536/22)**

### **5-1 OBRA NUEVA (se considera la sumatoria de las superficies de dependencias y galerías)**

- Construcciones hasta 60 m2.....0,50%
- Construcciones desde 61 m2 a 100 m2.....1,00%
- Construcciones desde 101 m2 a 150 m2.....1,20%
- Construcciones desde 151 m2 a 200 m2.....1,30%
- Construcciones de más de 200 m2.....1,50%

### **5-2 REGULARIZACIÓN (se considera el monto de obra de la totalidad de la superficie a registrar)**

- Espontánea: 2% del monto de obra
- Espontánea con regularización anterior\*: 3% del monto de obra
- Con antecedente de obra sin permiso: 5% del monto de obra
- Con transgresiones y sin antecedente de obra sin permiso: 5%
- Con transgresiones y con antecedente de obra sin permiso: 5%
- Con transgresiones y con regularización previa\*: 6% del monto de obra

\*Se suma 1% por cada regularización anterior.

## **7- CARTEL PROFESIONAL REGLAMENTARIO**

Es obligatorio la colocación del mismo en el frente de la obra indicando el número de permiso de edificación otorgado por la Municipalidad de Funes.

## **8- FINAL DE OBRAS**

La obra debe estar REGLAMENTARIA para poder iniciar el trámite. En el caso contrario, consultar en Obras Particulares.

Se exigen la vereda reglamentaria (ver página 17) y el porta residuos, exceptuando los barrios cerrados.

Para iniciar el trámite deberá sacar un turno en [https://www.funes.gob.ar/servicios/tramites/turnos\\_online](https://www.funes.gob.ar/servicios/tramites/turnos_online).

El día del turno, deberá presentarse en la Oficina de Obras Particulares de la Municipalidad para luego ir al domicilio con el Inspector con la siguiente documentación:

- Carpeta de planos aprobada.
- Certificación de aportes profesionales DEFINITIVA.
- Fotos impresas legibles (color o blanco y negro): 2 fotos interiores por planta, 1 foto de fachada, 1 foto de contra frente y 1 foto exterior de vereda terminada y cesto colocado. Deben estar firmadas y selladas por el profesional.
- F.A.C (Formulario de actualización de construcciones) con su respectivo anexo completo y firmado.
- Estado de cuenta en Rentas Generales donde conste que la misma se encuentra sin deuda. Se solicita con un recibo de la TGI.

En el caso de que el profesional no pueda asistir para el realizar el trámite, deberá autorizar al propietario o gestor con una nota firmada y sellada.

Costo del trámite: consultar monto actualizado. En el caso de no poder realizarse por falta de documentación o debido a que la obra no coincide con la documentación, se cobrará igualmente el gasto administrativo.

## **9- SUPERFICIES EDIFICABLES**

### **9-1 INDICES EDILICIOS**

Toda nueva construcción deberá respetar, de acuerdo al área o sector urbano al que pertenece, las reglamentaciones sobre superficies edificables máximas y mínimas admisibles.

- FOT (Factor de Ocupación Total):

Es la relación entre la superficie total de edificación (incluidos entresijos, pero excluyendo galerías, subsuelos, balcones e instalaciones de servicios en azoteas) y el área total del predio, sin descontar la superficie comprendida por retiro de línea de edificación y espacio destinado a centro de manzana.

- FOS (Factor de Ocupación de Suelo):

Es la relación que existe entre la superficie total que ocupa la edificación en Planta Baja (superficies de dependencias, galerías, aleros y balcones de más de 1,00 m de profundidad), y el área total del predio, sin

descontar la superficie comprendida por retiro de línea de edificación y espacio destinado a centro de manzana.

Las superficies de dependencias y galerías computan al 100% para el cálculo del FOS.

Se admitirán hasta un 10% (diez por ciento) de tolerancia solo para el cálculo del FOT y FOS máximos. Esta tolerancia no podrá aplicarse a retiros, distancias mínimas al eje medianero y a las alturas máximas determinadas en la Ordenanza 288/85, ni para el caso de construcciones que hayan obtenido excepciones de cualquier índice edilicio o cualquier otra índole (Ordenanza Nº 1803/24).

## **9-2 RETIROS OBLIGATORIOS**

Serán especificados según cada área. Solo se permitirán las construcciones de pérgolas, solados, pozos absorbentes, cámaras de inspección, bocas de registro y gabinetes para instalaciones hasta 1,50 m de altura únicamente.

Solo se permitirán las proyecciones de aleros y balcones hasta 1,00 m.

## **9-3 ALTURAS MÁXIMAS**

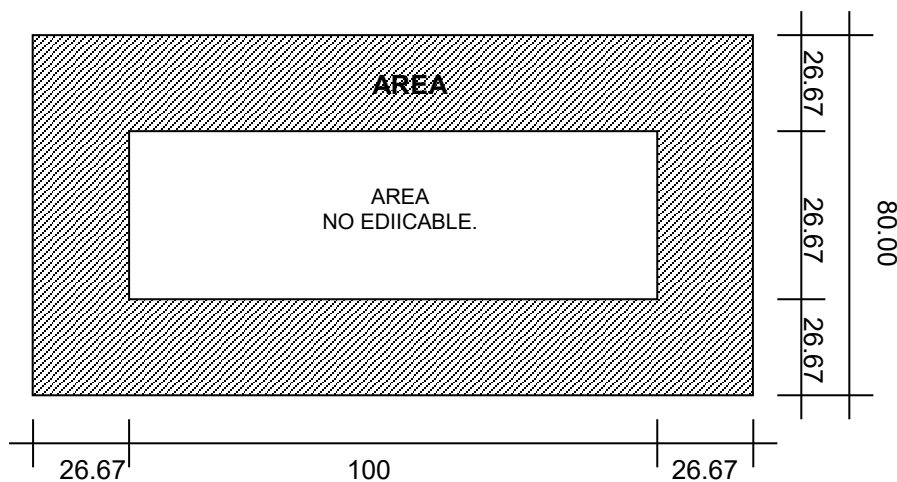
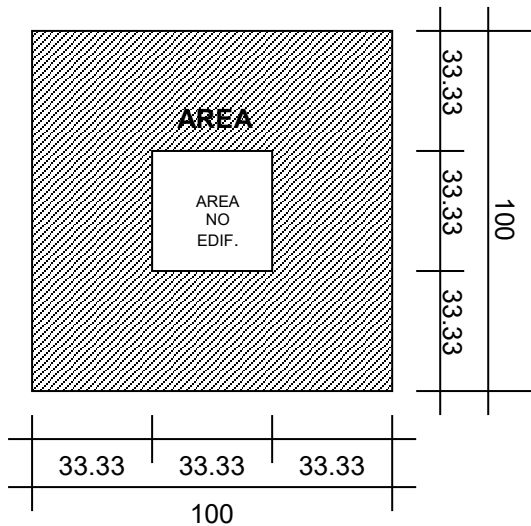
ÁREA CENTRAL, ÁREA EJE CENTRAL, AV. A. ILLIA – ORDENANZA 1526/22, eje Comercial Callejuela Bohemia – Ordenanza 987/15: para las zonas, áreas y arterias en las que se permiten planta baja más 2 pisos (PB+2), la altura máxima de edificación será de 12 m con la posibilidad de materializar un entrepiso. La altura mínima de cada piso será de 3 m y se considera desde el nivel de piso terminado al nivel de piso terminado inmediato superior. Solo será posible exceder la altura máxima indicada con construcciones o instalaciones destinadas al uso exclusivo de sala de máquinas chimeneas, ventilaciones y tanques de reserva en un máximo de más 3 m desde el último piso.

ÁREA DE EQUIPAMIENTO – AE – ORDENANZA 872/13: se permiten planta baja más 2 pisos (PB+2), la altura máxima seguirá siendo de 9 m con la posibilidad de materializar un entrepiso. La altura mínima de cada piso tomada de nivel superior a nivel superior será de 3 m sin poder excederse la altura máxima indicada con ningún tipo de construcciones o instalaciones.

RESTO DE LAS ÁREAS: para las zonas, áreas y arterias en las que se permiten planta baja más 1 piso (PB+1), la altura máxima de edificación será de 9 m con la posibilidad de materializar un entrepiso. La altura mínima de cada piso tomada de nivel superior a nivel superior será de 3 m sin poder excederse la altura máxima indicada con ningún tipo de construcciones o instalaciones.

#### 9-4 CENTROS DE MANZANA

Solo se aplican en el Área Central y en las áreas Norte 1-1 y 2-1.



## **9-5 CONSTRUCCIONES SOBRE EJES MEDIANEROS Y DISTANCIAS MÍNIMAS**

Se permite en los distritos área central, áreas residenciales y área norte 1-1 y 1-2 la construcción sobre los ejes medianeros (salvo en el área norte 2-3 y en los clubes de campo / barrios cerrados) siempre que se construya el MURO ENCABALLADO DE LADRILLOS COMUNES DE UN ESPESOR DE 30 CM. Si se optare por cualquier otro tipo de espesor o material se deberá retirar un (1) metro de los ejes medianeros.

Se permiten las construcciones de tapiales divisorios (excepto Funes Norte y barrios cerrados y sobre la línea de edificación municipal con una altura máxima de 2,00 m.

- Retiros de pozo absorbente/digestor: 1,50 m desde tangente.
- Retiros de perforación, bombas y filtros a los ejes medianeros: 2,00 m desde la tangente.
- Retiros de tanques y cisternas los ejes medianeros: 0,65 m desde tangente.
- Retiros de tanques y cisternas a la línea de edificación municipal: 2,00 m desde tangente.
- Retiros de desagües pluviales (tanto en cubiertas o aleros con caída libre o con canaleta con desagüe a terreno absorbente: 1,00 m.
- El espesor del muro del parrillero que se apoya sobre el eje medianero debe ser de 0,45m de espesor (muro de 0,30 m + tabique de 0,15 m aislante).
- No se permiten la ubicación de ventanas de abrir a menos de 2,50m de distancia de los ejes medianeros, exceptuando los ventiluces en baños, lavaderos y/o depósitos. Si se podrán colocar paños fijos con vidrios traslúcidos aclarándolos en la planta, en un corte y en la vista, sin excepción. Si no se cumpliera con lo anterior, no se otorgará el final de obras.

## **9-6 PISCINAS Y ESPEJOS DE AGUA**

- Tanto los espejos de agua como las perforaciones, bombas y filtros deben estar retirados de los ejes medianeros a 2,00 m de distancia como mínimo.
- Los espejos de agua deben respetar los retiros reglamentarios del frente del lote en los distritos que lo posean.
- El suministro de agua a la piscina deberá realizarse a través de una perforación, quedando prohibido su llenado con agua de red.
- El desagüe deberá realizarse a pozo absorbente, campo de drenaje o para riego de terreno natural (hasta 1,50m de distancia de los ejes medianeros). En el caso que el desagüe se proyecte hacia la vía pública deberá ajustarse al cronograma de la ordenanza n° 1208/19.

## 10- LÍNEA MUNICIPAL Y LÍNEA DE EDIFICACIÓN

Debe considerarse Línea Municipal al deslinde entre la propiedad privada y el espacio público. Se encuentra determinada por el trazado oficial existente o se ajusta a las normas que rigen para el trazado de nuevas vías públicas.

La línea de edificación es hasta donde se permite construir. Se deberá tener en cuenta los retiros obligatorios de cada sector.

## 11- ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

UBICACIÓN DEL VANO	A PATIOS REGLAMENTARIOS	A CALLE O CENTRO DE MANZANA
BAJO PARTE CUBIERTA	6	8
LIBRE DE PARTE CUBIERTA	7	9

- El coeficiente de ventilación es siempre 1/3 del área requerida de iluminación.
- Los baños, toiettes y lavaderos deben ventilar por conducto, de forma mecánica o por ventiluces.

## 12- OCHAVAS

No se permite edificar sobre la ochava ni tampoco puede servir de ingreso vehicular.

Medidas:

Hasta ángulos de 30°.....	2,50 m	61° a 70°.....	5,50 m
31° a 35°.....	3,00 m	71° a 100°.....	6,00 m
36° a 40°.....	3,50 m	101° a 110°.....	5,50 m
41° a 45°.....	4,00 m	111° a 120°.....	5,00 m
46° a 50°.....	4,50 m	121° a 180°.....	0,00 m
51° a 60°.....	5,00 m		

### **13- ECOLOGÍA**

No se permite la extracción de árboles en la vía pública. Deberá indicarse su ubicación en la planta según la Ordenanza N° 13/92, artículo 20.

### **14- LOCALES COMERCIALES Y OFICINAS**

- Para la solicitud de permiso de obra tanto de locales comerciales como de oficinas, deberá consultar previamente en el área de Comercio sobre las actividades permitidas.
- Cuando la superficie a construir sea mayor a 150 m<sup>2</sup> cubiertos, se exigirá la factibilidad según el decreto N° 0265/2018.
- En todo local comercial y/u oficina con permanencia del público se exigirá un baño de discapacitados, puerta de ingreso con un mínimo de 0,90 m de ancho con apertura hacia afuera y rampa de acceso en el caso que el ingreso posea un desnivel respecto de la vereda (Ordenanza N° 53/1994 y modificatorias).
- Si la edificación supera los 150 m<sup>2</sup> cubiertos, se exigirá una salida de emergencias independiente al ingreso.
- Para una superficie cubierta menor a 150 m<sup>2</sup>, se exigirá que la puerta de ingreso abra hacia afuera con un ancho mínimo libre de 0,90 m.
- Cuando la superficie a edificar conjuntamente sea igual o superior a 500 m<sup>2</sup> y/o el proyecto contemple más de tres unidades habitacionales, el Emprendedor deberá presentar un legajo técnico de Higiene y Seguridad suscripto por un profesional con incumbencia en la materia quien será responsable de Higiene y Seguridad en y de la obra y diagramará un PLAN DE EMERGENCIAS (Ordenanza N° 1803/24).

Para otro tipo de actividad o destino de la obra, deberá consultar en el Área de Planeamiento de la Municipalidad.

### **15- ORDENANZA N° 288/85 - PLAN REGULADOR**

## **15-1 NORMAS DE EDIFICACIÓN SEGÚN AREAS Y SECTORES URBANOS**

### **15-1-1 EJES AREA CENTRAL**

Se definen como ejes del Área Central, las arterias de asentamiento comercial/institucional y las trazas de ejes regionales (Rutas Nacionales y provinciales) que atraviesan el Área Urbana.

Se aplican a los terrenos frentistas sobre ambos lados de las siguientes arterias:

- Juan Elorza entre Buenos Aires y Ruta Nacional Nº 9
- Pte. Perón (ex Independencia) entre Buenos Aires y Ruta Nacional Nº 9
- Av. Santa Fe entre Gral. López y Catamarca
- Ruta Nacional Nº 9 entre General López y Catamarca
- General López entre Buenos Aires y Ruta Nacional Nº 9

Superficie mínima terreno: 250 m<sup>2</sup>

Ancho mínimo terreno: 12,50 mts.

#### INDICES EDIFICIOS:

F.O.T. MAX.: 1,50 (375 m<sup>2</sup>)

F.O.S. MAX.: 0,67 (168 m<sup>2</sup>)

F.O.T. MIN.: 0,40 (100 m<sup>2</sup>)

F.O.S. MIN.: 0,20 (50 m<sup>2</sup>)

#### ALTURA DE EDIFICACIÓN:

Altura máxima: Planta Baja y 2 pisos (12,00 m)

#### RETIRO DE EDIFICACIÓN:

Sobre la línea municipal

#### CENTRO DE MANZANA:

En amanzanamiento de 100 x 100 mts.

Superficie no edificable: 33,33 m<sup>2</sup>



---

Ancho franja edificable: 33,33 mts. (ver gráfico N° 1)

TIPOLOGIA EDIFICATORIA:

Tipos 2 y 3 (ver gráfico N° 2)

TRATAMIENTO DE FACHADA: de medianera a medianera

**15-1-2 AREA CENTRAL**

Área limitada al norte por Vélez Sarsfield, Gral. López, Buenos Aires

Al este por Catamarca

Al sur por Ruta Nacional N° 9

Y al oeste por Gral. López, vías F.F.C.C.B. Mitre, Línea paralela a 70 mts. de calle M. Galindo

Superficie mínima terreno: 250,00 m<sup>2</sup>

Ancho mínimo terreno: 12,50 m

INDICES EDIFICIOS

F.O.T. MAX.: 1,00 (250 m<sup>2</sup>)

F.O.S. MAX.: 0,50 (125 m<sup>2</sup>)

F.O.T. MIN.: 0,30 (75 m<sup>2</sup>)

F.O.S. MIN.: 0,15 (38 m<sup>2</sup>)

ALTURA DE EDIFICACIÓN:

Altura máxima: Planta Baja y 2 pisos (12,00 m de cota máxima)

RETIRO DE EDIFICACIÓN:

Sobre la línea municipal

CENTRO DE MANZANA:

En amanzanamiento de 100 x 100 mts.



Superficie no edificable: 33,33 m<sup>2</sup>

Ancho franja edificable: 33,33 mts. (Ver Gráfico N° 1)

TIPOLOGIA EDIFICATORIA:

Tipos 2 y 3 (ver gráfico N° 2)

TRATAMIENTO DE FACHADA: de medianera a medianera

**15-1-3 AREA NORTE**

Sectores urbanos AN 2-1 y AN 2-2

Superficie mínima terreno: 250 m<sup>2</sup>

Ancho mínimo terreno: 12,50 mts.

INDICES EDILICIOS

F.O.T. MAX.: 0,80 (200 m<sup>2</sup>)

F.O.S. MAX.: 0,40 (100 m<sup>2</sup>)

F.O.T. MIN.: 0,20 (50 m<sup>2</sup>)

F.O.S. MIN.: 0,20 (50 m<sup>2</sup>)

ALTURA DE EDIFICACIÓN:

Altura máxima: Planta Baja y 1 piso (9,00 m de cota máxima)

RETIRO DE EDIFICACIÓN:

Sobre la línea municipal

En caso de adoptarse retiro, franja no edificable ancho: 4,00 mts. como mínimo

CENTRO DE MANZANA:

En amanzanamiento de 100 x 100 mts.

Superficie no edificable: 33,33 m<sup>2</sup>

Ancho franja edificable: 33,33 mts.

En amanzanamiento lado mínimo 80 mts.

Superficie no edificable: 26,67 m<sup>2</sup>

Ancho franja edificable: 26,67 mts. (Ver Gráfico N° 1)

#### TIPOLOGIA EDIFICATORIA:

Tipos 2, 2<sub>1</sub>, 3, 3<sub>1</sub> (ver gráfico N° 2)

#### **15-1-4 AREA RESIDENCIAL 3**

Sectores urbanos AR 3-1; AR 3-2; AR 3-3; AR 3-4; AR 3-5; AR 3-6 y AR 3-7

Superficie mínima terreno: 500 m<sup>2</sup>

Ancho mínimo terreno: 15,00 mts.

#### INDICES EDILICIOS

F.O.T. MAX.: 0,60 (300 m<sup>2</sup>)

F.O.S. MAX.: 0,30 (150 m<sup>2</sup>)

F.O.T. MIN.: 0,15 (75 m<sup>2</sup>)

F.O.S. MIN.: 0,075 (37,5 m<sup>2</sup>)

#### ALTURA DE EDIFICACIÓN:

Altura máxima: Planta Baja y 1 piso (9,00 m de cota máxima).

#### RETIRO DE EDIFICACIÓN:

Retiro obligatorio: 4,00 mts. Como mínimo

TIPOLOGIA EDIFICATORIA: (ver gráfico N° 2)

Para lotes de hasta 20 mts. de frente: Tipos 2<sub>1</sub>; 3<sub>1</sub>

Para lotes de frente mayor de 20 mts.: Tipos 1<sub>1</sub>; 2<sub>1</sub>; 3<sub>1</sub>, previendo en el caso de Tipo 1<sub>1</sub> el ancho mínimo de patio sobre medianera (Normas de Edificació

#### **15-1-5 AREA RESIDENCIAL 4**

Sectores urbanos AR 4-1; AR 4-2; AR 4-3; AR 4-4; AR 4-5; AR 4-6; AR 4-7; AR 4-8 Y AR 4-9

Superficie mínima terreno: 1.000 m<sup>2</sup>

Ancho mínimo terreno: 25,00 mts.

#### INDICES EDILICIOS

F.O.T. MAX.: 0,50 (500 M<sup>2</sup>)

F.O.S. MAX.: 0,25 (250 M<sup>2</sup>)

F.O.T. MIN.: 0,10 (100 M<sup>2</sup>)

F.O.S. MIN.: 0,05 (50 M<sup>2</sup>)

#### ALTURA DE EDIFICACIÓN:

Altura máxima: Planta Baja y 1 piso (9,00 m de cota máxima).

#### RETIRO DE EDIFICACIÓN:

Retiro obligatorio: 5,00 m como mínimo.

TIPOLOGIA EDIFICATORIA: (ver gráfico N° 2)

Tipos: 1<sub>1</sub>; 2<sub>1</sub>; 3<sub>1</sub>.

#### **15-1-7 AREA NORTE 2-3**

Sectores urbanos AN 2-3 (Loteo Funes Norte)

Superficie mínima terreno: 500 m<sup>2</sup>

Ancho mínimo terreno: 15,00 mts.

INDICES EDILICIOS

F.O.T. MAX.: 0,50 (250 M<sup>2</sup>)

F.O.S. MAX.: 0,25 (125 M<sup>2</sup>)

F.O.T. MIN.: 0,10 (50 M<sup>2</sup>)

F.O.S. MIN.: 0,05 (25 M<sup>2</sup>)

ALTURA DE EDIFICACIÓN:

Altura máxima: Planta Baja y 1 piso (9,00 m desde el nivel de vereda)

RETIRO DE EDIFICACIÓN:

Retiro sobre líneas municipales: 3,00 mts. como mínimo

Retiro sobre medianeras: obligatorios sobre ambas medianeras, 2,00 mts. como mínimo

**15-1-8 AREA NORTE 2-3 - ORDENANZA N° 1356/20**

Sectores urbanos AN 2-3 (Loteo Funes Norte).

**Manzanas 105, 90 y 88**

INDICES EDILICIOS

FOT máx. 1,00

FOS máx. 0,50

RETIRO DE EDIFICACIÓN:

Retiro de servidumbre de jardín: 5,00 mts. como mínimo

ALTURA DE EDIFICACIÓN:

---

Altura máxima: Planta Baja y 2 pisos (12,00 m desde el nivel de vereda)

**Manzanas 84, 85, 86, 87, 91, 92, 93, 94 y 104**

INDICES EDILICIOS

FOT máx. 0,40

FOS máx. 0,80

RETIRO DE EDIFICACIÓN:

Retiro de servidumbre de jardín: 3,00 mts. como mínimo

ALTURA DE EDIFICACIÓN:

Altura máxima: Planta Baja y 1 piso (9,00 m desde el nivel de vereda)

**15-2 CONSTRUCCIÓN DE ACERAS SEGÚN AREAS Y SECTORES URBANOS**

DIMENSIONES

• **EJES DEL AREA CENTRAL**

Arterias de 18,00 y 20,00 metros de ancho.

Ancho de acera: 5,00 – 5,50 mts.

El ancho del solado será de 2,40 mts. (constante). El resto, césped. Las esquina serán totalmente pavimentadas.

(Ver Gráfico Nº 3)

- **AREA CENTRAL**

Arterias de 18,00 – 15,00 y 20,00 mts. de ancho.

Ancho acera: 5,00 a 5,50 mts.

El ancho del solado será de 1,80 mts. (constante). El resto, césped. Las esquinas totalmente pavimentadas.

(Ver Gráfico N° 3)

- **AREA NORTE**

Ancho de acera varía de acuerdo a ancho de arteria.

El solado se construirá de 1,80 mts. de ancho (constante). El resto (variable), se cubrirá con césped.

Las esquinas se tratarán de acuerdo a Gráfico N° 4.

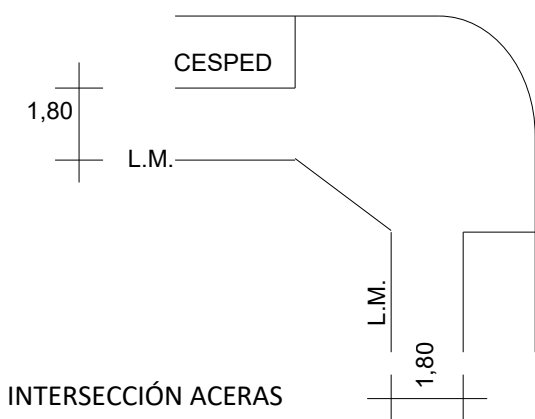
- **AREA RESIDENCIAL 3 Y 4**

Ancho de acera variable de acuerdo a ancho de arteria.

El solado será de 1,20 mts. de ancho (constante), el resto césped (variable). Las esquinas serán tratadas de acuerdo a Gráfico N° 5.

**INTERSECCIÓN ACERAS**

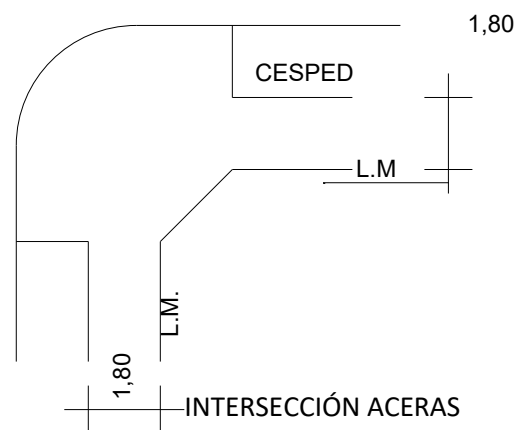
**EN LOS EJES**



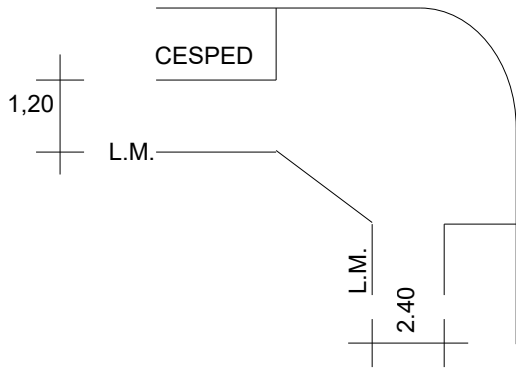
**INTERSECCIÓN ACERAS**  
**EJES – AREA RESIDENCIAL**

**INTERSECCIÓN ACERAS**

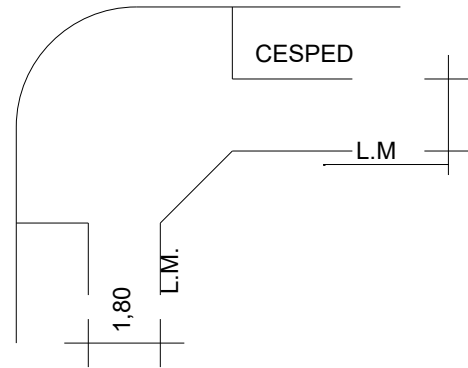
**EJE – AREA CENTRAL**



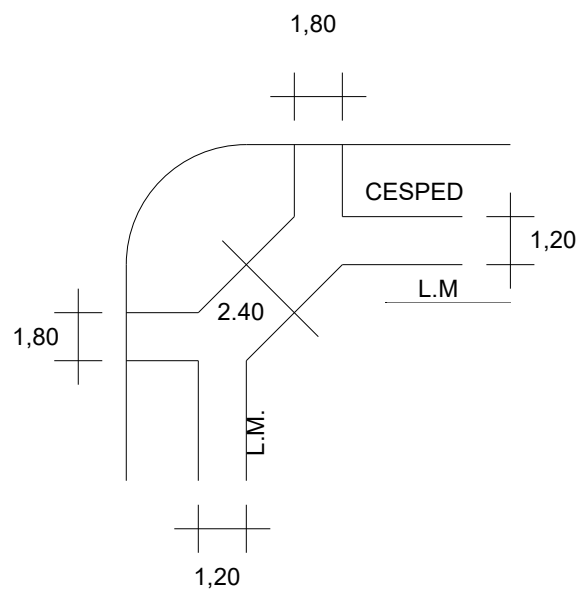
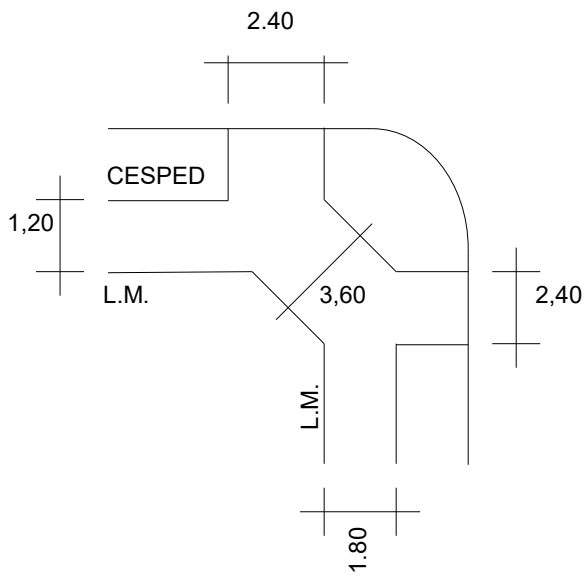
**INTERSECCIÓN ACERAS**  
**AREA CENTRAL – A. RESIDENCIAL**



**GRÁFICO Nº 4**  
 AREA NORTE



**GRÁFICO Nº 5**  
 AREAS RESIDENCIALES





---

### **15-3 DÁRSENAS DE ESTACIONAMIENTO**

- Serán permitidas dársenas de estacionamiento en los casos que lo requieran edificios especiales, cuya necesidad de mayor capacidad de estacionamiento sea verificada por la Comuna, y admisibles en las siguientes áreas urbanas:

Área Central (incluyendo ejes).

Área Norte (sectores urbanos N-1 y N-2)

- Solamente podrán ser construidas en aquellas arterias que posean como ancho mínimo 18,00 mts., tomados entre ambas líneas de edificación.
- Podrán construirse sobre la longitud de acera correspondiente a un solo frente de calle por cuadra, exceptuando de la medida total 15,00 mts. en ambos extremos.
- Deberá preverse la continuidad de líneas de arbolado público existente en la arteria, debiendo el propietario solicitante reponer las especies faltantes, según tipo de especie fijada para dicha arteria, y respetando las distancias entre árboles que se fijan para el caso.
- La distancia entre árboles deberá ser de 7,00 mts. sobre el espacio de la dársena, para permitir el estacionamiento de dos vehículos a 45°.

### **15-4 GENERALIDADES**

- Todo propietario de un predio baldío o edificado, con frente a la vía pública, en el cual la Comuna pueda dar línea y nivel definitivos, está obligado a construir y conservar la acera de acuerdo a la presente reglamentación.
- La construcción, reconstrucción y reparación de aceras, deberá ejecutarse dentro de los plazos que la Comuna determinará en su oportunidad.

Al vencimiento de los plazos respectivos, y en los casos en que no se haya cumplimentado lo dispuesto por el presente artículo, se procederá a ejecutar estos trabajos con personal comunal con cargo al propietario del inmueble y su correspondiente recargo – previa notificación.

- En caso de existir permiso de edificación en trámite, el plazo para la construcción de la acera definitiva, se extenderá la conclusión de la obra.
- La conservación en buen estado o higiene de la parte de acera no pavimentada, corresponde al propietario frentista.
- Los niveles serán los siguientes:
  - a. En calles pavimentadas el nivel será el del cordón de hormigón del pavimento.
  - b. En calles no pavimentadas lo dará la Municipalidad de Funes.
  - c. No se permitirá la ejecución de escalones laterales ni transversales ni salientes sobre la acera.
  - d. Las diferencias de nivel entre una vereda nueva y otra existente construida fuera de nivel, se salvará con una transición de plano inclinado cuya pendiente no sobrepase al 40 %.

Los gastos que demande la ejecución de este plano, estarán a cargo del propietario cuya vereda esté fuera de nivel.

- La pendiente transversal de las aceras será de acuerdo a los siguientes índices:

Aceras de baldosas.....2 %

Aceras de hormigón.....3 %

La variación máxima admisible de estas pendientes podrá ser hasta 1/5 de los valores indicados.

- Cada 10 mts. de longitud se preverá una junta de dilatación; esta junta existirá indefectiblemente entre dos aceras contiguas de predios linderos, en coincidencia con el eje divisorio.
- Cuando en las aceras existan árboles, se deberá ejecutar una cazuela de 0,80 x 0.80 mts., con un cordón de 0.07 mts.

El cordón **no rebasará** el nivel del solado.

- Deberá construirse solado completo en los siguientes casos:
  - a. Aceras que corresponden a edificios públicos o de uso público.
  - b. Aceras de bares, clubes, y todo otro local que la use con fines comerciales.<sup>3</sup>
  
- Para el acceso a viviendas se construirán entradas desde el cordón de la calzada de 1,20 mts. de ancho. Para el acceso de vehículos, deberán construirse como mínimo dos huellas de 0,60 mts. de ancho cada una.